

## 不動産管理処分信託契約書

## 留意点

●●不動産株式会社（以下、当初委託者としての●●不動産株式会社を「当初委託者」という。）と●●信託銀行株式会社（以下「受託者」という。）は、以下の条項により不動産管理処分信託契約（地方物件A）（以下「本信託契約」という。）を締結した。

### 第1章 総 則

#### 第1条 （定 義）

本信託契約における用語の意味は、別段の定めのない限り、別紙1の定義集に従うものとする。

#### 第2条 （信託の目的）

当初委託者は、信託設定日に、当初委託者の有する信託建物及び信託土地（以下、当該共有持分と区分所有権とをあわせて「信託不動産」という。）を、受益者のために管理、運用および処分する目的をもって受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた。

#### 第3条 （信託契約の期間）

本信託契約の期間は、本信託期間とする。ただし、受益者から信託終了日の6ヵ月前までに信託期間延長の申入れがあり、受託者がこれを承諾した場合には、信託期間は延長される。

#### 第4条 （金銭の追加信託）

1. 委託者兼受益者は、本信託契約の信託目的を達成するために、信託財産として金銭の追加信託をすることができる。この場合、受託者は、追加信託された金銭を信託事務の処理に必要な費用等に充当することができる。
2. 委託者兼受益者は、受託者から信託財産に帰属する金銭が本信託契約第28条の諸費用および本信託契約第29条の信託報酬に不足することを理由に、当該不足金額の支払いを請求された場合には、受託者より請求書を受領してから30日以内に請求書記載の金額を追加信託する。

#### 第5条 （当初委託者の事実表明および保証）

1. 当初委託者は、本信託契約締結日および信託設定日において、本件不動産調査概要書に記載された事項を除き、信託不動産等の物的性状が下記の各号のとおりであることを表明および保証し、事実がこれらに相違する場合には、本条第5項の規定に従い賠償責任を負う。なお本件不動産調査概要書において当初委託者が履行することを約束した事項は、本信託契約上の当初委託者の義務を構成するものとする。
  - (1) 信託不動産は、本件不動産調査概要書に記載されたとおりであり、信託不動産について権利の瑕疵および物的瑕疵は存在しないこと。信託建物は、建築当時の法令及び建築実務慣行に基づき合理的な品質の素材を使用して適法かつ適切に建築されていること。信託建物は、当初委託者の知る限り、その建築年数及び構造分類に鑑み、構造上強固であり、その基礎部分、屋根、外壁並びに空調設備、電気、水道、エレベーターその他の建築附属設備には、信託建物の利用者による使用に何らかの支障をきたすような重要な瑕疵（保守管理の懈怠その他の理由によるものと否とを問わない。）が存在しないこと。
  - (2) 信託土地及び、当初委託者の知る限り信託土地の全ての境界標および境界線は、受託者に交付された道水路等境界明示図および筆界確認書に示されたとおりであり、また隣接地所有者との筆界確認は全て完了していること。信託土地の敷地の境界について、隣接する土地の所有者又は占有者との間で、訴訟、調停、仲裁その他の法的手続又は紛争解決手続は一切存在せず、隣地の所有者又は占有者から境界につき、クレーム、異議、不服、苦情はないこと。信託土地に対する隣地の建物又は構造物による不法な侵害は一切存在しないこと。隣地に対する信託建物による不法な侵害は一切存在しないこと。
  - (3) 信託土地の筆界について、隣接する土地の所有者または占有者との間で、訴訟、調整、仲裁その他の法的手続または紛争解決手続は一切存在せず、かかる筆界につき隣接する土地の所有者または占有者からクレーム、異議、不服、苦情はないこと。
  - (4) 信託建物は、有効な建築確認が得られ、その建築確認通知書または確認済証ならびに検査済証を取得しており、建築基準法、都市計画法および消防法等に違反した状態は存在しないこと。また、信託建物は、通常の使用に基づく使用に耐える性能および品質を有するものであること。当初委託者は、担当行政機関、裁判所その他の第三者からかかる適用法令に違反がある又は違反する虞がある旨の通知を受けたことがなく、かかる通知の原因となるような事実は存しないこと。

- (5) 当初委託者の知り得る限り、信託不動産については如何なる部分も産業廃棄物を処理・処分する事業または特別管理産業廃棄物を排出する事業（ただし、当初委託者が正規の廃棄物処理業者を通じて適法かつ適切に廃棄物を処理している場合は除く。）に利用されたことはなく、禁止有害物質または価値減損有害物質（定義集に定める価値減損有害物質をいい、アスベストまたはアスベストを含む物質、PCB または PCB を含む物質または備品を含むが、これらに限られない。）の保管、維持、製造、加工または処分のために利用されたことはないこと。また、信託不動産に関し、当初委託者は、行政機関、裁判所または第三者から、環境法令に違反したまたは違反するおそれがある旨の通知または連絡を受けたことはなく、信託不動産等は、全ての環境規制およびそれに類する法令を遵守していること。信託不動産等の如何なる部分においても禁止有害物質および価値減損有害物質は存在しないこと。
- (6) 信託土地は、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、本信託契約締結日までの改正を含む。）に基づき、特定有害物質によって汚染されている区域として指定されていたことがなく、現に指定されておらず、かつ、指定される虞もないこと。当初委託者は、土壤汚染対策法に基づき、信託土地について土壤の特定有害物質による汚染の状況について調査を行うよう通知を受けたことがなく、かつ、かかる通知を受けるおそれもないこと。信託土地及び、当初委託者の知る限り信託土地関連底地（信託土地を除く。）に特定有害物質は存在しないこと。
- (7) 信託不動産については法令違反が存在しないこと。また、当初委託者による信託不動産に関する法令違反が存在しないこと。
- (8) 信託土地には、信託建物以外に、構造上又は経済上独立した構造物は存在しないこと。
- (9) 信託不動産に隣接する土地の居住者との間で、信託建物に関する近隣対策（電波障害対策、騒音対策及び光害対策を含むが、これらに限定されない。）に関わる紛争は生じていないこと。
2. 当初委託者は、本信託契約締結日および信託設定日において、本件不動産調査概要書に記載された事項を除き、信託不動産に係る権利関係その他の事項が下記の各号のとおりであることを表明および保証し、事実がこれらに相違する場合には、本条第 5 項の規定に従い賠償責任を負う。なお本件不動産調査概要書において当初委託者が履行することを約束した事項は、本信託契約上の当初委託者の義務を構成するものとする。
- (1) 信託不動産の所有権およびこれに付帯する一切の権利は、当初委託者のみに帰属し、当初委託者のみが信託不動産に関する一切の処分権限を有しており、信託不動産について対抗要件を備えていること。本信託契約に従って信託不動産が信託譲渡された場合、受託者は、信託不動産に対するいかなる者の権利にも服さない完全な所有権を取得すること。信託不動産は本信託契約の当事者以外の第三者に対し譲渡、質入その他の担保の用に供されていないこと。
- (2) 信託不動産に関して判決、決定、命令または裁判上の和解はなく、訴訟その他の法的手続きもしくは行政手続が裁判所もしくは行政機関に係属しておらず、当初委託者の知り得る限りそのおそれもないこと。信託不動産につき第三者による保全処分、強制執行または競売等の申立ては行われていないこと。
- (3) 信託不動産に対し設定されている本信託契約の当事者以外の第三者の地上権、地役権、賃借権その他の権利は、本件不動産調査概要書および別紙 4 承継契約等一覧に記載された権利のみであり、その他、第三者に対する譲渡、担保設定、第三者の賃借権その他の利用権の設定、その他本信託契約に基づく受益者の権利に損害を及ぼす処分が一切行われておらず、如何なる負担（不動産質権、譲渡担保権、抵当権、根抵当権、仮登記担保権、第三者の買取権、第三者の管理・運営権その他形式の如何を問わない。）も存在しておらず、かつ、当初委託者が第三者のためにそのような処分を行う義務（書面又は口頭、登記の有無その他の方法若しくは態様を問わない。）を負っていないこと。本信託契約の締結及び履行並びに本信託契約で企図されている取引の実行の結果としてそのような義務を負うこととならないこと。また、現行賃貸借契約で予定されない現行エンドテナントからの 1 ヶ月を超える前払賃料の支払いがなされていないこと。現行エンドテナントにおいて賃料不払等の金銭債務およびその他の債務不履行の事実はないこと。
- (4) 当初委託者は、当初委託者が現行エンドテナントから別紙 4 承継契約等一覧記載のとおり敷金・保証金を受領しており、それ以外に名目の如何を問わず敷金・保証金として現行エンドテナントに対して返還を要すると看做される金員の授受はなく、受託者に債務または責任を負わせる原因となる事実（有益費償還請求権、必要費償還請求権、造作買取請求権の原因となる事実を含むが、これらに限られない）は生じておらず、現行賃貸借契約の敷金・保証金返還請求権に対する質権設定または譲渡につき承諾をしていないこと。
- (5) 当初委託者が知り得る限り、信託不動産に関する現行エンドテナントもしくはその適法な転借人その他信託不動産の占有者または以上に記載した者が団体である場合にはその構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が、反社会的勢力であるという事実、または反社会的勢力の影響下にあるという事実は存在しないこと。当初委託者が知り得る限り、信託不動産について、反社会的勢力との間で紛争が生じたことはないこと。さらに、当初委託者は、信託不動産に関し、反社会的勢力との間で資金の授受を行ったことがないこと。
- (6) 信託不動産に関する現行エンドテナントもしくはその適法な転借人その他信託不動産の占有者または以上に記載した者

が団体である場合にはその構成員について支払停止又は破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立がなされていないこと（当該賃借人自らの申立か、第三者による申立かを問わない。）。

- (7) 当初委託者は、現行エンドテナントに対する賃料債権その他賃貸借契約に基づく権利を譲渡、担保提供その他の方法により処分していないこと。
  - (8) 信託不動産に関し締結され、本信託設定日において存続する契約は、本件不動産調査概要書および別紙4 承継契約等一覧に記載されたとおりであり、それ以外口頭又は書面を問わず契約その他の合意は存在しないこと。
  - (9) 当初委託者は、受託者に対し、信託不動産に関する現存する全ての重要な書面（建物または重要な建物付属設備に関する書面（構造計算書を含む。）、建物建設当初の請負契約書およびその他の請負契約書、建築確認通知書、検査済証、保証書、賃貸借契約書その他を含むが、これらには限定されない。）および重要な情報であって当初委託者が現に有するものは全てこれを提供しており、提供した文書は原本またはその真実かつ正確な写しであり、提供した情報（本件不動産調査概要書記載事項を含む。）及び本信託契約に記載される情報は真実かつ正確なものであり、受託者に誤解を生じさせないために必要な情報が省略されもしくは欠けていないこと。
  - (10) 当初委託者は、信託不動産の所有、賃貸、運営または管理に関して締結された全ての契約における当初委託者の債務または義務を全て履行しまたは遵守していること。
  - (11) 信託不動産に対する固定資産税その他の公租公課またはその他の賦課金について、支払時期の到来しているものは全て適時に支払われており、支払時期を徒過して滞納しているものはないこと。
  - (12) 信託不動産を本信託契約に従い管理、運営または処分することの障害となる事由が信託不動産に存在しないこと。また、信託土地には、都市計画道路その他都市計画決定のなされた都市施設の敷地は含まれていないこと、信託土地には、土地収用、土地区画整理事業、都市再開発事業その他類似の手続は行われておらず、また当初委託者の知り得る限り、そのおそれもないこと。
  - (13) 当初委託者は、信託不動産について、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）に基づき当該信託不動産に係る信託建物の敷地利用権を有しており、本信託契約に基づく信託土地の信託譲渡によって受託者はかかる信託建物の完全な敷地利用権（ただし共有者（第9条第2項で定義される。）と共有する点を除く。）を有することになる。
  - (14) 信託不動産又はこれらに係る抵当権、根抵当権、地上権、賃借権、質権、先取特権、地役権その他の負担等に関して、違法行為（不法占有及び犯罪行為を含むが、これらに限定されない。）が行われているという事実（又は行われていたという事実）は存在しないこと。
  - (15) 信託不動産について、信託設定日より前に生じた原因により発生した当初委託者の債務で、未払いのものは、別途受託者に書面により開示したものを除き、存在しないこと。
3. 当初委託者は、本信託契約締結日および信託設定日において、次の各号に掲げる事項が事実あることを表明および保証し、事実がこれらに相違する場合には、本条第5項の規定に従い賠償責任を負うものとする。
- (1) 当初委託者は、日本法に基づき適法に存在する法人であり、本信託契約の締結および履行に関する一切の権限を有していること。
  - (2) 本信託契約の締結および履行は、以下の事項に反しないこと。
    - ① 当初委託者の定款、取締役会規則またはその他の社内規則
    - ② 日本国における法律、政令、省令、通達またはその他の規制
    - ③ 当初委託者もしくはその財産を拘束するまたはその財産に影響を及ぼす金銭消費貸借、担保権設定契約もしくはその予約またはその他の契約
    - ④ 当初委託者もしくはその財産を拘束するまたはその財産に影響を及ぼす命令、判決、決定または令状
  - (3) 当初委託者が本信託契約を締結し履行するについての法令上または当初委託者の社内手続（社内の授權手続を含むが、それには限られない。）上必要とされている手続は全て適法、適切に充足されていること。
  - (4) 本信託契約に基づく当初委託者の債務は、適法、有効かつ拘束力のあるものであり、当初委託者に対してその条項に従って履行を強制することが可能であること。
  - (5) 当初委託者による本信託契約および本信託契約において当初委託者により締結・交付されるものとされているすべての文書に基づく義務の履行に重大な悪影響を及ぼしたまたは及ぼすおそれのある当初委託者に対する判決、決定または命令はなく、当初委託者による本信託契約およびかかる文書に基づく義務の履行に重大な悪影響を及ぼしたまたは及ぼすおそれのある当初委託者に対する訴訟、裁判、調査その他の法的手続または行政手続が裁判所もしくは政府機関に係属しまたは政府機関により行われておらず、当初委託者の知り得る限り、提起または開始されるおそれもないこと。

- (6) 当初委託者に対し、手形交換所における取引停止処分または破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、旧商法（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）による改正前の商法をいう。以下同じ。）に基づく会社整理開始、特別清算開始、特定調停手続開始もしくはこれらに類する手続（何れも当初委託者に係属しうる手続に限るものとし、以下同様とする。）の申立てはなされておらず、かつ、当該手続の原因となる事由は発生していないこと。
- (7) 当初委託者は、無資力、債務超過、支払不能または支払停止の状態になく、本信託契約の締結および履行により、無資力、債務超過、支払不能または支払停止の状態に陥るおそれがなく、また前号の各手続の原因となる事由が生じないこと。
- (8) 当初委託者の重要な財産に対する差押、仮差押、保全差押その他当初委託者の財務状況または信用状況に重大な影響を及ぼすおそれのある事由は発生していないこと。
- (9) 当初委託者の合併、当初委託者の事業の全部または重要な一部の譲渡は何ら計画または準備されていないこと。
- (10) 本信託契約の締結は、正当な目的に基づきなされるものであり、当初委託者の詐害的意図または不法な目的に基づきなされるものではないこと。また、本信託契約の締結は、当初委託者の債権者を害することとならず、否認または詐害行為（信託法および民法に基づくものを含む。）の対象とならないこと。
- (11) 当初委託者は、本信託契約に基づく信託の設定にあたり、信託不動産の真正な信託による譲渡を意図していること。また、当初委託者は、かかる信託不動産の真正な信託による譲渡に関し、適切な社内手続を全て行っており、これと矛盾する手続を行っていないこと。
4. 第1項乃至第3項における当初委託者の表明および保証に関し誤りがありまたは不正確であったことが判明した場合には、当初委託者は、直ちに受託者に対し、その旨書面により通知する。
5. 当初委託者は、本条第1項乃至第3項において表明および保証された事項が事実と異なることが判明した場合または前項に定める通知義務に違反した場合には、それらを原因として、受託者、受益者または信託財産に生じた損害、損失、費用または責任（第三者からの請求によるものまたは弁護士費用その他の費用を含み、以下「損害等」という。）について、これを賠償する責任を負い、受託者は、当該損害等について免責されるものとする。また、これらの場合、受託者は、受託者が被った当該損害等について信託財産に属する金銭から支弁を受けることができるものとし、信託財産から損害等の補償を受けることができない場合には、受益者に請求できるものとする。

#### 第6条 （受託者の事実表明および保証）

1. 受託者は、本信託契約締結日および信託設定日において、次の各号に掲げる事項が事実であることを表明および保証し、事実がこれらに相違する場合には、本条第3項の規定に従い賠償責任を負うものとする。
- (1) 受託者は、日本法に基づき適法に存在する法人であり、本信託契約の締結および履行に関する一切の権限を有していること。
- (2) 本信託契約の締結および履行は、以下の事項に反しないこと。
- ① 受託者の定款、取締役会規則またはその他の社内規則
  - ② 日本国における法律、政令、省令、通達またはその他の規制
  - ③ 受託者もしくはその財産を拘束するまたはその財産に影響を及ぼす金銭消費貸借、担保権設定契約もしくはその予約またはその他の契約
  - ④ 受託者もしくはその財産を拘束するまたはその財産に影響を及ぼす命令、判決、決定もしくは令状
- (3) 受託者が本信託契約を締結し履行するについての法令上または受託者の社内手続上必要とされている手続（社内の授権手続を含むが、それには限られない。）は全て適法、適切に充足されていること。
- (4) 受託者に対し、業務停止もしくは免許取消等の処分または通知はなされていないこと。
- (5) 本信託契約に基づく受託者の債務は、適法、有効かつ拘束力のあるものであり、受託者に対してその条項に従って履行を強制することが可能であること。
- (6) 受託者に対し、手形交換所における取引停止処分または破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、旧商法に基づく会社整理開始、特別清算開始、特定調停手続開始、金融機関に関する更生手続特例法もしくはこれらに類する手続の申立てはなされておらず、かつ、当該手続の原因となる事由は発生していないこと。
- (7) 受託者は、無資力、債務超過、支払不能又は支払停止の状態になく、本信託契約の締結および履行により、無資力、債務超過、支払不能または支払停止の状態に陥るおそれがなく、また前号の各手続の原因となる事由が生じないこと。
- (8) 受託者の重要な財産に対する差押、仮差押、保全差押その他受託者の財務状況または信用状況に重大な影響を及ぼすおそれのある事由は発生していないこと。
- (9) 本信託契約の締結は、正当な目的に基づきなされるものであり、受託者の詐害的意図または不法な目的に基づきなされる

ものではないこと。

- (10) 受託者は、真正な信託の引受けを行う意思を有していること。また、受託者は、かかる信託不動産の真正な信託の設定に関し、適切な社内手続を全て行っており、これと矛盾する手続を行っていないこと。
2. 前項における受託者の表明および保証に関し誤りがあり、または不正確であったことが判明した場合には、受託者は、直ちに委託者に対しその旨書面により通知する。
3. 受託者は、第1項において表明および保証された事項が事実と異なることが判明した場合または前項に定める通知義務に違反した場合には、それらを原因として当初委託者、受益者または信託財産に生じた損害等について、これを賠償する責任を負う。

#### 第7条 (瑕疵担保責任)

1. 当初委託者は、信託期間中および信託終了後において信託不動産について瑕疵（隠れた瑕疵であるか否かを問わず、また本件不動産調査概要書記載のものを含む。以下、同じ。）およびかかる瑕疵があることを原因として信託財産、受益者または受託者に生じた損害等について、これを賠償する責任を負う。ただし、当初委託者は、本信託契約第23条第2項により、受益権譲渡とともに委託者の地位を受益権譲受人に承継させた後は、信託設定日から2年間に限りこの責任を負うものとする。
2. 受託者は、信託期間中および信託終了後において信託不動産について瑕疵（隠れた瑕疵であるか否かを問わず、また本件不動産調査概要書記載のものを含む。以下、同じ。）およびかかる瑕疵があることを原因として委託者、受益者または信託財産に生じた損害等について免責されるものとする。受託者は、受託者が被った当該損害等について信託財産に属する金銭から支弁を受けることができるものとし、信託財産から損害等の補償を受けることができない場合には、受益者に請求できる。ただし、本信託契約第14条に定める受託者の善良なる管理者の注意義務違反により委託者、受益者または信託財産に生じた損害等については、この限りではないものとする。
3. 本信託契約に関し、商法第526条は適用しないものとする。

## 第2章 信託不動産の承継

#### 第8条 (信託不動産の所有権の移転および対抗要件)

1. 当初委託者は、信託設定日に、承継契約等一覧記載のものを除き、一切の担保権その他第三者の権利に服さない信託不動産の完全な所有権を受託者に移転する。
2. 当初委託者および受託者は、信託不動産の所有権移転の登記および信託不動産の信託の登記を本信託設定後直ちに行うものとし、その費用は当初委託者が全て負担する。
3. 前項を除き、受託者は、信託財産にかかる信託の登記もしくは登録または信託の表示および記載を省略できる。ただし、受託者が必要と認める場合又は信託の登記又は登録をしなければ当該財産が信託財産に属することを第三者に対抗できない場合は、この限りではない。

#### 第9条 (信託不動産の引渡)

1. 当初委託者は、信託設定日に、信託不動産を受託者に引き渡すとともに、次の各号に定める書類等を受託者または受託者の指定する者に引き渡す。なお、当該引渡に要する費用は当初委託者の負担とし、当初委託者と受託者は、別途引渡証および受取証を交換し書類等の引渡し物について合意するとともに、明細の確認を行うものとする。
- (1) 信託不動産の権利証その他関連する証書の原本
  - (2) 信託建物に係る設計図書および建築確認申請書類等のうち現存するもの
  - (3) 信託建物に係る鍵等
  - (4) 信託不動産に係る賃貸借契約その他関連する契約書の原本
  - (5) 前各号の他、信託不動産に関し当初委託者が保有または管理する重要な書類

#### 第10条 (公租公課・収益費用の精算)

1. 信託不動産に係る信託設定日が属する年の固定資産税および都市計画税の負担は、信託設定日をもって区分し、同年1月1日を起算日として、信託設定日の前日までに該当する分はこれを当初委託者の負担とし、信託設定日以後12月31日までに該当する分はこれを信託財産または受益者の負担とする。
2. 前項の負担区分にかかわらず、信託不動産に係る信託設定日が属する年の固定資産税および都市計画税は、当初委託者が税務当局に納税するものとし、信託不動産に係る同年度分の固定資産税および都市計画税のうち信託設定日以後12月31日までに該当する分については、別途当初委託者と受益権譲受人との間で直接精算することとし、当初委託者と受託者の間では直接

の精算は行わない。

3. 信託不動産に係る信託設定日が属する年の公租公課のうち固定資産税（償却資産税を含む。）および都市計画税以外の公租公課があった場合、当初委託者と受託者との間の精算は行わず、当該公租公課の宛名名義人の負担として、これを支払う。
4. 前項の権利および負担については、別途当初委託者と受益権譲受人との間で直接精算することとし、当初委託者と受託者の間では直接の精算は行わない。

#### 第11条 （現行賃貸借契約の承継・マスターリース契約）

1. 受託者は、信託設定日に、信託不動産の移転に伴い当初委託者が現行エンドテナントと締結した各現行賃貸借契約における賃貸人の地位を信託対象持分割合に応じて当初委託者から承継する。受託者は、かかる承継に伴い、以下の各号記載のとおり敷金・保証金返還債務を処理するものとする。
  - (1) 受託者は、本項に基づき現行賃貸借契約における賃貸人の地位の地位を承継することに伴い、当初委託者と現行エンドテナントとの間の現行賃貸借契約に基づく敷金・保証金返還債務を当初委託者から併存的に引き受ける。
  - (2) 前号により受託者が敷金・保証金返還債務を併存的に債務引受することに伴い、当初委託者は、受託者に対し、債務引受の対価として、信託設定日に、別紙4 承継契約等一覧に記載される各現行賃貸借契約に基づく敷金・保証金金額の合計額を受託者に交付する義務を負う。
  - (3) 前号の敷金・保証金交付義務については、当初委託者が、信託設定日に、本件受益権売買契約に基づく受益権譲受人が確定的に本受益権を取得することを条件として、受益権譲受人をして当該敷金・保証金金額の合計額を受託者に支払わせしめる方法により履行させることができる。
  - (4) 前二号に定める支払が信託設定日中に行われなかった場合には、受託者が承諾した場合を除いて、本信託契約の効力は一切失われるものとする。
  - (5) 当初委託者は、本項に基づく賃貸人の地位の承継に関し、現行エンドテナントから、大要別紙5に定める承継確認書（以下「承継確認書」という。）を徴求するための最大限の努力を行うものとする。なお、当初委託者は、承継確認書を取得した場合には、速やかにその原本を受託者に交付する。
2. 受託者は、当初委託者から承継した現行賃貸借契約に基づき、下記(1)のとおり信託建物を現行エンドテナントに賃貸するほか、信託設定日にマスターリース契約を締結することによって、下記(2)に従い信託建物をマスターレシーに対して賃貸する。
  - (1) 受託者は、マスターレシーが承継確認書を取得するまでの期間、信託建物を現行エンドテナントに対してこれを直接賃貸し（なお、受託者が、現行エンドテナントに対して直接賃貸している部分を「直貸部分」という。）、この場合、現行賃貸借契約における賃貸人の地位（敷金・保証金返還債務を含む。）は受託者に帰属する。
  - (2) 信託建物のうち現行賃貸借契約の対象とされていない部分について、受託者は、信託設定日にマスターレシーに対してこれを賃貸する。信託建物のうち現行賃貸借契約の対象とされている部分については、現行エンドテナントから承継確認書を取得できた場合、受託者は、承継確認書に承継日として記載された日を賃貸借開始日として、マスターレシーに対して承継確認書にかかる部分を賃貸するとともに、現行賃貸借契約における受託者の賃貸人の地位（敷金・保証金返還債務を含む。）をマスターレシーに対して免責的に承継する。また、承継確認書が取得されないまま現行エンドテナントが退去した場合、受託者は、退去日の翌日を賃貸借開始日として、マスターレシーに対して当該現行エンドテナントが退去した部分を賃貸する。
3. 受託者は、マスターリース契約および承継確認書に基づき、第1項に基づき承継した現行賃貸借契約における賃貸人の地位をマスターレシーに承継させる。受託者は、かかる承継に伴い、以下の各号記載のとおり敷金・保証金返還債務を処理するものとする。
  - (1) 受託者は、マスターリース契約に基づき、マスターレシーに、第1項の債務引受により負担した受託者の敷金・保証金返還債務を免責的に引き受けさせる。
  - (2) 前号に基づき、マスターレシーが敷金・保証金返還債務を免責的に債務引受し、かつ当該免責的債務引受につき信託設定日までに現行エンドテナントから承継確認書による承諾が得られた場合、受託者は、承継確認書の交付を受けることと引き替えに、マスターレシーに対し、免責的債務引受の対価として、現行賃貸借契約の敷金・保証金返還債務相当額の金銭のうち、当該承諾が得られた現行エンドテナントにかかる敷金・保証金金額に関して信託対象持分割合に応じた額を、マスターレシーに交付する。
  - (3) 本項第(1)号の免責的債務引受に関し、信託設定日までに、承継確認書による現行エンドテナントの承諾が得られない場合で、信託設定日後に承継確認書に基づく現行エンドテナントの承諾が得られたときは、当該現行エンドテナントにかかる

敷金・保証金返還債務についてその時点で免責的債務引受の効力が生じることに伴い、受託者は、承継確認書の交付を受けることを条件に、免責的債務引受の対価として、現行賃貸借契約の敷金・保証金返還債務相当額の金銭のうち、当該承諾が得られた現行エンドテナントにかかる敷金・保証金金額に関して信託対象持分割合に応じた額を、速やかにマスターレシーに交付する義務を負う。

4. マスターリース契約は、次の各号に掲げる事由を使用目的とする。
  - (1) 現行賃貸借契約により現行エンドテナントに対して転貸すること。
  - (2) 新規エンドテナントに対して転貸すること。
5. 受託者は、マスターリース契約に定める解除事由が生じたときは、マスターリース契約に従って解除の手続きを行い、マスターリース契約を終了させる。
6. 本信託契約期間中にマスターリース契約が終了した場合、受託者は、マスターレシーから現行エンドテナントおよび新規エンドテナントにかかる敷金・保証金金額を現行エンドテナントおよび新規エンドテナントにかかる敷金・保証金返還債務を免責的に引受けることの対価として受領することを条件として、マスターリース契約終了と同時に、マスターレシーから転貸借契約の賃貸人の地位譲渡を受けるものとする。なおこの場合、本信託契約第 29 条の管理・運用および処分等に関する信託報酬の変更について、受益者は別途受託者と協議するものとする。
7. 受託者は、新規賃貸借契約の締結にあたっては、マスターリース契約において、マスターレシーに対して、下記各号に記載する事項を新規賃貸借契約書に規定する義務を負担させるものとする。
  - (1) 新規賃貸借契約は、マスターレシーが受託者から賃借を受け、それを転貸している転貸借契約であること。
  - (2) 新規賃貸借契約は、マスターレシーとエンドテナントの間でのみ帰属し、新規転貸借契約上に基づく一切の義務（敷金・保証金返還債務を含む。）はマスターレシーのみが負い、受託者を含む第三者は負わないこと。
  - (3) マスターリース契約が終了した場合、マスターレシーがエンドテナントとの間で締結している転貸借契約に係る転貸人としての地位および敷金・保証金返還債務は、マスターレシーが負う転貸借契約上の敷金・保証金返還債務相当額を受入れたことを条件として、受託者または受託者の指定する新たな貸主に承継されること。
  - (4) エンドテナントからの造作買取請求権ならびに必要費および有益費用償還請求権の行使を排除すること。
  - (5) 使用目的をマスターリース契約に記載された用途に応じた目的に限定すること。
  - (6) エンドテナントが再転貸をする場合にはマスターレシーの承諾を条件とすること。

### 第3章 信託不動産の管理・運用および処分

#### 第12条 (信託不動産の管理および運用)

1. 受益者は、信託不動産の管理および運用について、受託者に対し、随時指図を行うものとし、受託者は本信託契約に別途定める場合を除き、当該指図のみに基づいて信託不動産の管理および運用を行うものとする。また、受益者は、受託者から信託不動産の管理および運営上、受益者として必要な指図を行うよう要請があった場合には、かかる要請が不合理なものである場合を除き、これに速やかに応じるものとし、また、その指図内容が、公序良俗に反することなく、法令又は信託不動産にかかる他の区分所有者若しくは共有者との間の取り決め（以下「規約等」という。）に適合したものとなるよう十分注意しなければならない。
2. 前項の規定にかかわらず、前項の指図が次の各号の一に該当すると受託者が認めた場合には、受託者は当該指図に従わないか、または受益者に対し次の各号の一に該当しない受託者が適切と判断する指図を求めることができるものとする。かかる受託者が適切と判断する指図が受益者からなされない場合には、受託者は、受託者が相当と認める方法でその信託事務を処理することができるものとする。
  - (1) 信託不動産の保存状態について第三者に損害を与える差迫った危険がある場合
  - (2) 緊急の場合であって、信託不動産の維持・保全・保安上必要である場合
  - (3) 指図の内容について、法令・通達・監督指針、規約等およびそれらの解釈に抵触するおそれがある場合
  - (4) 指図の内容が本条第 5 項または本信託契約第 19 条第 1 項に抵触する場合
  - (5) 指図の内容が不可能もしくは著しく困難である場合または信託目的遂行上著しく不合理である場合
  - (6) 指図に基づき受託者が締結する契約の相手方が反社会的勢力であると受託者が合理的に判断してその根拠を受益者に書面で通知した場合
  - (7) 指図を行った指図代理人について、受託者が第 20 条第 4 項に定める指図代理人が反社会的勢力であると判断した旨の通知を受益者に送付した時点において未執行の指図
  - (8) 規約等に反することとなる場合

3. 受託者は、信託不動産管理・運用業務を、受益者が指図し受託者が同意した内容のプロパティ・マネジメント契約を締結して、受益者の指名したプロパティ・マネージャーに委託することとし、受託者は、本信託契約に別途定める場合を除き、信託不動産管理・運用業務を自らの判断により自ら行ってはならない。また、受託者は規約等に定められた管理委託会社及び他の区分所有者との調整に関わる事務をマスターレシー及びプロパティ・マネージャーに委任することができるものとする。
4. 受託者は、受益者が指定したプロパティ・マネージャーの行為が著しく不合理または不適切であると認めた場合は、当該プロパティ・マネージャーを解任し、新たなプロパティ・マネージャーの指名を受益者に請求することができる。
5. 受託者は、信託不動産について、受益者の指図に従った付保内容の損害保険（信託不動産に関して第三者に対して負担する賠償責任を填補する保険を含む。）を信託財産または信託財産に属する金銭が不足する場合はその限度で受益者の負担により付保する。なお、受託者は、受益者の指図する損害保険の付保内容が不十分であると合理的に判断する場合は、受託者が相当と認める損害保険を信託財産の負担により付保することができる（以下、信託不動産に設定された全ての損害保険を「損害保険」という。）。ただし、初回の損害保険は、受託者を被保険者として、受益者が自らの負担にて付保するものとする。

#### 第13条 （後任のプロパティ・マネージャー）

1. 受益者は、次の各号の条件を満たしている者であって受託者の同意する第三者を、後任のプロパティ・マネージャーとして指名しなければならず、当該第三者をして、次の各号を満たす委託先であることを確認する資料（業務経歴書のほか、業務内容および財務内容ならびに社内の内部管理体制を説明する資料を含むが、これらに限られない。）を、受託者に対し提供させる。なお、受益者が後任のプロパティ・マネージャーを探索できない場合は、受託者は、自ら適当と認める後任のプロパティ・マネージャーを探索し、受益者の指名を得ることができる。
  - (1) 信託不動産管理・運用業務を行なう者につき、信託不動産管理・運用業務に適用される法律に基づき免許、登録等を受けることを要する場合、これを受けている者であること
  - (2) 信用力等に照らし、委託する業務の継続的な遂行が可能な者であること
  - (3) 委託する業務に係る実績や業務の内容に即した人材の確保の状況等に照らし、委託する業務を的確に遂行する能力がある者であること
  - (4) 委託する業務に係る信託財産と自己の固有の財産その他の財産を区分する等の方法により管理を行なう体制および内部管理に関する業務を適正に遂行するための体制が整備されている者であること
2. 受益者は、前項により新たなプロパティ・マネージャーを指名したときは、受託者に対し、分別管理義務その他の受託者が合理的に満足する条件が付されたプロパティ・マネジメント契約と実質的に同内容の受託者の同意する契約を締結することを指図するものとし、受託者は、当該指図に従って後任のプロパティ・マネージャーに対し、信託不動産管理・運用業務を委託するものとする。

#### 第14条 （受託者の善管注意義務・免責等）

1. 受託者は、本信託契約に別途定める場合を除き、本信託契約に基づく信託事務を、受益者指図のみに従って行わなければならない。受託者は、本信託契約に基づく信託事務を、受益者指図のみに従い、善良なる管理者の注意をもってこれを行う義務を負い、かかる義務および忠実義務を果たす限り、原因の如何にかかわらず、信託財産について生じた価格の下落（管理運営状態に起因する物質的なまたは経済的な減価を含み、以下同様とする。）または信託事業収支の悪化、その他信託財産、受益者またはその他の者に生じた損害等の責を負わない。ただし、次の各号のいずれか一つに該当する信託不動産管理・運用業務の結果およびマスターレシーからの報告をもとに受託者が受益者に対して行った報告は、受託者に故意または過失がない限り、善良なる管理者の注意義務および忠実義務を果たしたものとみなす。
  - (1) 受益者の指図がない場合または受益者からの指図が遅延したことにより受託者が自ら判断して行った信託不動産管理・運用業務
  - (2) 本信託契約第12条第2項に基づき受託者が相当と認める方法で処理した信託事務
  - (3) 本信託契約第16条第2項に基づき受託者が講じた信託不動産の修繕その他信託不動産の維持・保全・保安のための措置
  - (4) 信託建物の賃借人（マスターレシーを含む。）または現実の使用者のなした行為
2. 受益者が指名した信託業務の委託先が委託を受けて行う業務に関し信託財産または受益者に損害が生じた場合、受託者は、当該委託先が不適任もしくは不誠実であることまたは当該委託先が委託された信託業務を的確に遂行していないことを知りながら、その旨の受益者に対する通知、当該委託先への委託の解除その他の必要な措置をとることを怠った場合に限り、責任を負うものとする。
3. 受託者が第1項の善良なる管理者の注意義務および忠実義務を果たしたにもかかわらず、信託事務を遂行するために損害等を被った場合および受益者が本受益権を放棄したことにより受託者が信託期間中または信託終了後において損害等を被った場合には、受託者は、信託財産から当該損害等の補償を受けることができる。信託財産が当該補償金額に不足する場合には、

受託者は、受益者に対して当該不足額の補償を請求することができる。

4. 受託者が本信託契約に関し第三者となす契約等の行為は、本信託契約の受託者の立場で行うものであり、受託者は、本信託契約に関し第三者となす契約等の行為（プロパティ・マネージャーが受託者の代理人としてなす行為を含む。）により負担する一切の債務の責任財産は、本信託契約第 24 条に定義される信託財産に限定されることとし、受託者は、本信託契約に関し第三者となす契約等において受託者の固有財産および他に信託を受け管理する財産にはその責任が及ばない旨の責任財産限定特約を付することができる。
5. 受託者は、本信託契約に関し、信託の元本の補てんまたは信託の利益の補足を行わないものとする。
6. 受託者は、信託財産を受託者の固有財産または他の信託財産と分別して管理しなければならない。ただし、信託建物に係る敷地利用権については、移転の登記および信託登記を行わないものとする。

#### 第15条 (信託不動産の処分)

1. 受託者は、受益者から売却の指図があったときは、受益者が指定する第三者（以下「被指定者」という。）に対して、受益者の指定する条件および価格で、信託不動産を売却する。ただし、受益者は、受託者と協議のうえ、売却方法として次のいずれかまたは複数の方法を選択することにより、受託者が信託不動産の売却により損害を被らないようにしなければならない。
  - (1) 信託不動産の購入者を宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業者とし、かつ、売主たる受託者が瑕疵担保責任を負わない旨の特約を設ける方法
  - (2) 受託者が負担する瑕疵担保責任その他信託不動産の処分に係る契約に基づく責任または損害を、受託者が相当と認める第三者に併存的に引き受けさせ、当該債務引受により生じた連帯債務の内部割合につき、受託者をゼロ、併存的債務引受人を全部とする方法
  - (3) その他受託者が相当と認める方法
2. 受益者が前項の指図を行う時点において本信託契約により受託者が敷金・保証金返還債務を負担している場合には、受益者は、敷金・保証金返還債務を免責的に引き受けることに応ずる者を被指定者として指名しなければならないものとする。この場合、受託者の処分代金請求権と被指定者の免責的債務引受の対価請求権とは対当額をもって相殺されるものとし、受託者は、被指定者から相殺後の残額の支払いを受けるものとする。
3. 第 1 項の受益者の指図につき、受託者において前二項に反すると認めた場合、受託者が信託目的の遂行上著しく不適切であると認めた場合、法令、通達もしくは監督指針またはそれらの解釈に違反すると合理的に認められる場合、規約等に反する場合、被指定者が反社会的勢力に該当する場合には、受託者は当該指図に従わないことができる。

#### 第16条 (信託不動産の毀損および滅失)

1. 受託者は、信託不動産の全部または一部が滅失または毀損した場合には、受益者にその旨をすみやかに書面にて通知する。
2. 受託者は、受益者から指図を待つことのできない緊急の必要があるときには、受益者の指図または承諾がなくとも、信託不動産の修繕その他信託不動産の維持・保全・保安のための措置を講じることができ、この場合受託者は、当該措置を講じた旨を遅滞なく受益者に報告するものとする。なお、受託者は、本項に基づき信託不動産の維持・保全・保安のための措置を講じる義務を負うものではない。

#### 第17条 (訴訟追行義務の免責)

1. 受託者は、信託不動産の管理に係る紛争その他信託財産に関し、(1)原告として訴訟を提起する必要があるときは、受益者の事前の承諾を得て、(2)受益者から訴訟を提起する旨の指図または要請を受けた場合には善良なる管理者の注意義務を果たすために必要かつ不可欠と合理的に判断される限り、弁護士費用および訴訟費用を信託財産の負担として、訴訟を提起することができる。ただし、受託者は訴訟を提起する義務を負うものではない。
2. 受託者が信託財産の受託者として訴訟の被告となる場合には、受託者は、弁護士費用および訴訟費用を信託財産の負担として、受益者の指図に従って訴訟に係る事項を受益者の指名する弁護士に委任するものとする。この場合において受託者が要請したときには、受益者は訴訟追行のため合理的に必要とされる協力（資料の提供、訴訟参加を含むがこれに限られない。）を行うものとし、また、受託者は、受益者に対し訴訟告知をすることができる。
3. 第 1 項および第 2 項に規定する弁護士費用その他訴訟の追行に関する一切の費用を信託財産から支弁することが困難なときは、受託者は、受益者に対し、当該費用の引当金を預託することを請求できる。

#### 第18条 (信託事務の一部の委託等)

1. 本信託契約第 12 条第 3 項に基づく場合のほか、受託者は、自らの責任をもって、信託事務の一部を第三者に委託することができる。ただし、受託者が第三者に対し、信託事務の一部を委託する場合には、当該委託につき、遅滞なく受益者に対し報告を行なうものとし、また当該委託に係る事務が信託業法第 22 条第 3 項各号に掲げる業務に該当しない場合には、受託者は

本信託契約第13条第1項に記載する条件をすべて満たす第三者を選任するものとする。

2. 受益者は、受託者に対して、信託業法第22条第3項各号に該当する業務を委託するよう指図する場合、委託された信託業務を的確に遂行することができる知識および経験を有し、かつ、信託財産の種類に応じ、信託財産に属する財産と自己の固有財産その他の財産とを区分する等の方法により管理することができる十分な体制を整備している者として受益者が指名し受託者が同意した業務委託先に対し受託者の承諾する内容の業務委託契約に基づき委託する旨の指図をするものとする。受託者は、受託者の同意を得て受益者が指図した業務につき、委託先が受託者のみの指図（但し、当該指図は、受益者の指図に基づき行うものとする。）により委託された業務を行う形式により業務を委託することができる。
3. 受託者が受益者の指名する者に対して信託事務の一部を委託し、かつ、当該委託にかかる事務が信託業法第22条第3項各号にかかざる業務に該当しない場合、受益者は、本信託契約第13条1項に記載する条件をすべて満たす第三者を指名したうえで、当該第三者との間で分別管理義務その他の受託者が合理的に満足する条件が付された委託契約を締結するよう受託者に指図するものとする。
4. 前二項の場合、受益者は、当該第三者が前二項に定める要件を満たす委託先であることを確認する資料（業務経歴書のほか、業務内容および財務内容ならびに社内の内部管理体制を説明する資料を含むが、これらに限られない。）を、受託者に対し提供させる。
5. 受託者が本信託契約に基づき自己の受託業務の範囲内のものとされている部分について、第1項により第三者に再委託をする場合には、本信託契約又は受益者の指図により信託財産又は受益者の費用負担とされたもの以外の信託事務の再委託費用は受託者の負担とする。

#### 第19条 （借入の制限およびその他の債務負担ならびに担保提供）

1. 受託者は、本信託契約で明示的に定める場合を除き、本信託契約に基づく信託の受託者として金銭を借入れ、または信託財産に対する担保設定を行うことができない。
2. 受託者は、敷金・保証金返還債務相当額に限り、受託者が信託不動産について賃貸人となる賃貸借契約上の賃借人の負う債務の担保として敷金・保証金等の預り金を受け入れ、かかる預り金を「敷金・保証金等留保金」として管理し、当該賃借人退去の際の返還に備えるものとする。
3. 受託者は、第2項に基づき敷金・保証金等留保金として留保されている金額が、受託者が信託不動産にかかる賃貸借契約に基づき信託不動産の貸主として返還を要する敷金・保証金金額に満たない場合、受益者の指図を要することなく、必要に応じ、随時、敷金・保証金等留保金と信託不動産の貸主として返還を要する敷金・保証金金額との差額を「敷金・保証金等留保金」として信託勘定内に積み増しすることができる。
4. 受託者は、敷金・保証金等の返還にあたり必要と認める場合、または受益者の指図を得た場合（ただし当該指図には受託者の同意を要するものとする。）には、敷金・保証金等留保金を取り崩すことができる。
5. 受託者は、受託者を抵当権設定者、質権者を抵当権者とする停止条件付抵当権設定契約等を締結することにより、本信託契約が終了することを停止条件として、信託不動産に抵当権を設定することができるものとする。

#### 第20条 （指図等の方法・指図代理人）

1. 本信託契約の各条項に定める指図、請求、通知、届出、承諾（本信託契約にて予め承諾した場合を除く。）および合意は、全て書面をもって行う。
2. 受益者は、受託者の書面による承諾（かかる承諾は不合理に遅延、留保または拒絶されてはならない。）を得て、指図権の行使について代理人を選任しなくてはならないものとする。
3. 前項により指図代理人が選任され、受託者が書面による承諾を行った後は、指図代理人が行う指図権等の代位行使をもって受益者の指図権等の行使とみなすものとし、また本信託契約に基づき受託者が受益者に対して行う請求、通知、報告等は全て指図代理人に対して行えば足り、受託者による指図代理人に対する請求、通知、報告等をもって、受益者に対する請求、通知、報告等とみなすものとする。
4. 第2項に基づき選任された指図代理人について破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始その他の法的整理手続開始の申立がなされ、もしくはそのおそれ（客観的な事由に基づく具体的なおそれであることを要する。）があると受託者が合理的に判断した場合において、受託者がその根拠をもって受益者に通知したとき、または、指図代理人が反社会的勢力であると受託者が合理的に判断した場合において、受託者がその根拠をもって受益者に通知したときは、受益者は直ちに後任の指図代理人を選任しなくてはならないものとする。
5. 受託者は、指図代理人が適切に指図を行うことが困難もしくはそのおそれがあると認める場合（指図を行うために必要とされる法令上の要件を欠く場合、指図を行うために必要な態勢を維持することが実務上困難である場合、指図代理人が法的整理手続または私的整理手続の開始を申し立てた場合を含むがこれらに限られない。）は、受益者に対し、合理的な根拠を示した

書面をもって、指図代理人の変更を受益者に依頼することができる。この場合には、受益者は30日以内にかかる依頼に対する回答を合理的な根拠を示した書面により行わなければならないものとする。

#### 第21条 (自己取引等)

1. 受託者およびプロパティ・マネージャーは、受益者の指図がある場合、または信託目的、信託財産の状況または管理、運用もしくは処分の方針に照らして必要がある場合には、第3項に定める条件により、次の各号に掲げる取引を行うことができる。
  - (1) 自己または利害関係人(金融機関の信託業務の兼営等に関する法律第2条第1項にて準用する信託業法(以下「信託業法」という。)第29条第2項第1号に定められ、かつプロパティ・マネージャーにおいては信託業法第22条第2項に従い読み替えられた後の利害関係人をいう。以下同じ。)と本信託契約に係る信託財産との間の次項各号に掲げる取引(取引当事者間で本信託契約に係る信託財産に係る権利を授受することを含む。)
  - (2) 他の信託財産と本信託契約に係る信託財産との間の次項各号に掲げる取引(取引当事者間で本信託契約に係る信託財産に係る権利を授受することを含む。)
  - (3) 第三者との間において信託財産のためにする次項各号に掲げる取引であって、受託者が当該第三者の代理人となつて行うもの
2. 前項各号の取引とは、次の各号のいずれかに該当する取引とする。
  - (1) 受託者または受託者の利害関係人の銀行口座に対する預金取引
  - (2) 信託不動産の賃貸借取引
  - (3) 信託不動産の管理業務等の受託
  - (4) 信託不動産の売買取引
  - (5) 信託不動産の賃貸借または売買に係る代理または媒介、資金の振込、残高証明書の発行等、信託財産から手数料を収受する役務提供取引
  - (6) その他受益者が指図した取引
3. 第1項の取引を行う条件は、次の各号のいずれかに該当する条件とする。
  - (1) 受益者等のみの指図により受益者等が指図した取引条件で取引を行うこと
  - (2) 不動産の売買であつて不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価格により行われるもの
  - (3) 前二号に定めるもの以外の取引であつて、同種及び同量の取引を同様の状況の下で行つた場合に成立することとなる通常の取引の条件と比べて、受益者に不利にならない条件で行うもの
4. 受託者およびプロパティ・マネージャーは、取引に関する重要な事実を開示し、書面による受益者の承諾を得たうえで、本信託契約に係る信託財産に属する財産につき自己の固有財産に属する債務に係る債権を被担保債権とする担保権を設定すること、その他第三者との間において信託財産のためにする行為であつて受託者もしくはプロパティ・マネージャーまたは利害関係人と、受益者の利益とが相反することとなる取引を行うことができる。
5. 受託者は、受託者としての権限に基づいて信託事務の処理として行うことができる取引その他の行為(以下「競合行為」という。)について、自己または利害関係人の計算で行うことができる。この場合、受託者は当該行為について受益者に通知する義務を負わないものとする。
6. 前項の定めにかかわらず、受託者は同項の競合行為が法令に違反する場合にはこれを行わないものとする。

### 第4章 受益権

#### 第22条 (受益権の種類および当初受益者等)

1. 本受益権は、1種類とする。
2. 本信託の当初受益者は、当初委託者とする。
3. 本信託においては、委託者は、信託法上委託者に認められる権利を行使することができない。
4. 当初委託者は、受益権を譲渡するまでの間であつても、信託法第92条各号に定めるものを除き、受益者としての権利(指図権を含む。)を一切行使することができない。
5. 本受益権は、分割することができない。
6. 本信託は、受託者の承諾なく併合または分割をすることができない。
7. 受託者は、この信託契約に基づく本受益権を証するために受益権証書(本証書は、信託法第185条に規定する受益証券としない。)を作成し、これを受益者に交付する。ただし、当初受益者に対する受益権証書の交付は、これを省略する。

#### 第23条 (受益権の譲渡および質入)

1. 本信託契約に定める場合を除き、本受益権は、受託者の承諾なくして譲渡、質入その他の担保の用に供すること（以下、本条において「受益権譲渡等」という。）ができない。ただし、受益権譲渡等にあたり、譲受人、テナントまたは受益権譲渡後の質権者が反社会的勢力に該当する団体または個人である場合、譲受人の財務状態から見て、将来の信託費用等の支払いを期待できないと受託者が判断した場合または譲受人が第4項に定める地位ならびに権利および義務の承継に同意しない場合は、受託者は承諾を拒否することができる。
2. 前項の定めにかかわらず、当初委託者が、以下の各号の定めに従って、本受益権を受益権譲受人に譲渡する場合には、当初委託者は受益権譲受人と連名にて受益権譲渡承諾依頼書を受託者に提出するものとし、受託者は当該依頼書を受領した場合、受益権譲受人宛に受益権譲渡承諾書を交付し、当該譲渡を承諾するものとする。なお、当該受益権譲渡承諾書に確定日付を取得する場合に要する費用は、受益権譲受人の負担とする。
  - (1) 当初委託者は、本信託契約第8条および第9条に定める手続きを信託設定日まで（当日を含む。）に完了させ、かつ、当該手続き完了後、信託設定日に、本受益権を受益権譲受人に譲渡する。
  - (2) 当初委託者および受益権譲受人は、受益権譲受人が本項に定める承諾書を受領したときは、速やかに受益者の変更登記申請を行うための必要書類を受託者に引き渡す。また、必要書類の引渡を受けた受託者は、速やかに受益者の変更登記申請手続を行う。なお、当該登記手続に要する費用は、受益権譲受人の負担とする。
3. 本受益権が譲渡された場合には、譲受人は、本信託契約に基づく委託者および受益者の地位ならびに権利および義務（本信託にかかる信託行為に基づく権利および義務に限られず、本信託契約上特約として定められた権利および義務を全て含むものとする。ただし、本信託契約第5条、第7条乃至第11条、第34条その他一切の当初委託者固有の義務を除く。）を承継する。

## 第5章 信託財産の計算

### 第24条 (信託財産、信託元本、信託収益)

1. 本信託の信託財産は、次の各号に掲げるものとする。
  - (3) 信託不動産
  - (4) 信託不動産の売却代金および信託不動産に関して取得した保険金、補償金その他信託不動産の代償として取得した財産
  - (5) 本信託契約第4条に基づき委託者から受入れた金銭
  - (6) 本信託契約に基づく積立金
  - (7) 本信託契約第5章第25条第6項に定められる純収益のうち信託元本に組入れられた額
  - (8) 信託不動産から生じた賃料および共益費
  - (9) 前各号の金員または財産権の運用益その他これらから生じた利益または財産権
  - (10) 信託不動産の所有または賃貸に関して生じた債務
  - (11) 当初委託者から債務引受対価としてまたはマスターレシーもしくはエンドテナントから敷金・保証金として受領した敷金・保証金金額
2. 前項各号に掲げるもののうち、第(3)号乃至第(7)号に規定するものを本信託の元本とする。（但し、第(4)号のうちガラスの破損等に伴い取得する保険金等の軽微なものは除く。）
3. 本条第1項各号に掲げるもののうち、第(8)号および第(9)号に規定するものを本信託の収益とする。

### 第25条 (信託の計算)

1. 受託者は、本信託期間中、各計算期日に信託の計算を行い、これを受益者に報告する。
2. 受託者は、当該計算期日または当該計算期間に係る決算報告書（信託財産残高表、収支明細表および収支差額処分計算書）を作成して、当該計算期日の翌営業日から10営業日以内に受益者宛に発送する。
3. 前項に定める報告に加え、受託者は、本信託期間中、各計算期日を基準日として、信託業法第27条第1項に定める信託財産運用状況報告書を作成して、各計算期日から1ヵ月以内に受益者宛に発送する。
4. 第2項に定める収支計算においては、本信託契約第24条に定める信託収益をもって収入とし、信託費用および信託報酬の合計額から、信託不動産の資本的支出にかかる修繕費用、その他信託不動産に係る資本的支出の額を控除した金額を支出とし、収入から支出を控除した金額が正数の場合はこれを純収益、負数の場合はこれを純損失とする。
5. 純損失が生じた場合には、これを繰越損失として翌計算期間に繰越し、翌計算期間以降の純収益をもって填補する。翌計算期間の純収益をもって繰越損失の全部を填補することができなかった場合も同様とする。
6. 純収益（前期からの繰越損失があるときは、繰越損失を全額填補した後の純収益。以下「純収益」という。）は、次の各号の規定により処理する。
  - (1) 純収益のうち信託財産から支弁した次の金額は、各計算期日の翌営業日に信託の元本に組入れる。

- ① 当期における信託不動産の資本的支出に係る修繕費用その他信託不動産に係る資本的支出の額（積立金の取崩による充当額を除く。）
- ② 積立金の当期積立額
- (2) 純収益から前号の信託元本組入額を控除した残額は、当該計算期日の翌営業日から10営業日までの間で、受託者の裁量に基づき決定した日に、受益者の指定する銀行口座に入金する方法により受益者に交付する。

#### 第26条 (積立金の積立)

受託者は、下記各号の積立金を信託勘定に積み立て、あるいは取り崩すものとする。

##### (1) 固都税積立金

- ① 受益者は、信託設定日において、固都税積立金として積立・留保を行う目的で●円の追加信託を行い、受託者は、固都税積立金として元本に組み入れ、信託勘定内に積み立てる。
- ② 前項のほか、受託者は、受益者からの指図に基づき、または受託者が必要と合理的に判断する場合には、信託期間中に発生すると見込まれる固定資産税および都市計画税等の公租公課の支払に充当するために、各計算期日の翌営業日に、純収益から受益者が指図する金額または受託者が必要と認める金額の固都税積立金を信託勘定内に積み立てることができる。
- ③ 受託者は、固定資産税および都市計画税等の公租公課を支払う場合には、指図の有無にかかわらず、固都税積立金を取り崩すことができる。

##### (2) 修繕積立金

- ① 受益者は、信託設定日において、修繕等積立金として積立・留保を行う目的で●円の追加信託を行い、受託者は、固都税積立金として元本に組み入れ、信託勘定内に積み立てる。
- ② 前項のほか、受託者は、受益者からの指図に基づき、信託期間中に発生すると見込まれる信託不動産の修繕費用の支払いに充当するために、各計算期日の翌営業日に、純収益から受益者が指図する金額の修繕等積立金を信託勘定内に積み立てることができる。
- ③ 受託者は、信託不動産の修繕費用を支払う場合には、受益者からの指図に基づき、修繕積立金を取り崩すことができる。

##### (3) 保険料積立金

- ① 受益者は、信託設定日において、保険料積立金として積立・留保を行う目的で●円の追加信託を行い、受託者は、保険料積立金として元本に組み入れ、信託勘定内に積み立てる。
- ② 受託者は、受益者からの指図に基づき、または受託者が必要と合理的に判断する場合には、信託期間中に発生すると見込まれる損害保険の付保に必要な保険料の支払いに充当するために、各計算期日の翌営業日に、純収益から受益者が指図する金額の保険料積立金を信託勘定内に積み立てることができる。
- ③ 受託者は、損害保険の付保に必要な保険料を支払う場合には、受益者からの指図に基づき、保険料積立金を取り崩すことができる。

##### (4) その他積立金

- ① 受託者は、受益者からの指図に基づき、または受託者が必要と合理的に判断する場合には、信託費用または信託報酬の支払の全部または一部に充当するため、各計算期日の翌営業日に、純収益から受益者が指図する金額または受託者が必要と認める金額のその他積立金を信託勘定内に積み立てることができる。
- ② 受託者は、純収益から信託費用または信託報酬の支払を行うことができないときにはこれらの支払のために、その他積立金を取り崩すことができる。

#### 第27条 (金銭の管理・運用方法)

1. 受託者は、信託財産に属する金銭について、受益者の指図に基づき、運用方法を同じくする他の信託財産に属する金銭と合同し、または単独で、これを合同運用指定金銭信託その他受託者が相当と認める元本保証の方法により運用することができる。なお、信託財産の効率的な運用に資するものであり、かつ受益者の保護に支障を生ずることがないと認められる場合には、以下に定める方法及び条件により運用することができるものとする。
- (1) ●●信託銀行株式会社を受託者とする金銭信託 店頭表示の配当率（ただし、運用の結果、店頭表示の配当率が維持できない場合には、当該金銭信託に係る契約に従い信託財産毎の元本または持分に依りて分配される。）
- (2) 受託者の銀行勘定への運用 店頭表示の普通預金利率
2. 信託財産に属する金銭は、本信託契約に特別の規定のない限り、下記の受益者が指定する信託口座にて保管・運用するものとする。

<信託口座の表示>

銀行名・支店名：●●銀行 本店

預金種別：●預金

口座番号：

口座名義：地方物件A 信託受託者

●●信託銀行株式会社 不動産管理部長 ●●

3. 前二項の規定にかかわらず、信託財産に属する金銭の運用について、運用先の金融機関の格付が投資適格に該当しなくなった場合等、合理的な理由がある場合には、受益者は運用先の金融機関の変更について受託者に変更を求めることができ、受託者は運用先の金融機関の変更協議に応じるものとする。
4. 受託者および受益者は、信託財産に属する金銭の受託者の銀行勘定貸における運用および銀行勘定貸を経由した金銭の払出しならびに第2項に定める信託口座（当該口座が株式会社三菱東京UFJ銀行に開設された場合を含む。この場合、同社が適用する利率で付利する。）における金銭の保管・運用が、信託財産の効率的な運用に資するものであり、かつ信託財産に損害を与えるおそれがない行為であることを確認する。

## 第6章 信託の諸費用および報酬

### 第28条 (諸費用等の負担)

1. 以下の各号に掲げる費用は、本信託契約に別段の定めのあるものを除き、信託財産または信託財産に属する金銭が不足する場合はその限度で受益者の負担とする。
  - (1) 受託者による信託不動産の取得および処分に係る登記費用
  - (2) 信託財産に係る公租公課、地代
  - (3) 信託不動産の保守管理・修繕に要した費用、区分所有建物に係る管理規約等に基づき支払うべき費用及び積立金等並びに他の区分所有者の支払うべき費用等の立替金
  - (4) 本信託契約第12条に規定されるプロパティ・マネージャーに対する報酬
  - (5) 本信託契約第12条第5項の規定による損害保険の保険料
  - (6) 信託事務の処理に当たり、受託者が善管注意義務違反なくして受けた損害等の補填および復旧に要する費用、ならびに受託者が善管注意義務違反なくして第三者に対し支払う義務を負った損害賠償金等
  - (7) 受託者が本信託契約における受託者としての資格で締結する契約に係る費用（収入印紙代および公正証書作成費用を含むがこれらに限定されない。）
  - (8) その他信託事務の処理に必要な合理的な諸費用（弁護士、会計士および税理士費用ならびにファームバンキングに係る費用および送金手数料等を含む。また、本信託契約の定めに基づいて当初委託者と受託者との間の負担区分により信託財産において負担する費用も含む。）
2. 受託者は、前項の信託費用を本信託契約の規定に従い信託財産から支払うものとし、信託財産から支払うことができないときは、支払いの都度受益者に請求し、または予め引当金の預託を請求できる。なお、受託者は、前項の信託費用の支払いに際し、支払手続を円滑に進めるため、あらかじめ信託財産から受託者の銀行勘定貸しにその資金を振り替えることができ、当該振替については、信託法第48条第3項に定める通知を要しないものとする。
3. 第1項の信託費用の支払いに関し受託者が立替払いを行い、受益者にその償還を請求する場合には、受託者は、かかる立替払いの日の翌日から年利14%の割合による損害金を請求することができる。

### 第29条 (信託報酬)

信託不動産の受託に関する信託報酬については、別途、受託者および当初委託者間の合意書により定めるところに従い当初委託者が負担するものとし、信託不動産の管理・運用および処分等に関する信託報酬については、別途、受託者および受益者間の合意書により定めるところに従い信託財産から収受し、又は、受益者が支払うものとする。

### 第30条 (信託費用不足時の追加信託・終了)

1. 信託財産に属する金銭が信託費用および信託報酬の支払いならびに敷金・保証金返還債務の履行に不足する場合には、受託者は、委託者兼受益者に対する書面による通知を行い、当該不足額を請求することができ、委託者兼受益者は、かかる請求を受領した場合、速やかに当該不足額相当額の金銭を受託者に追加信託する。
2. 前項の請求後60日が経過しても委託者兼受益者が当該請求に係る金員の全部または一部を支払わないとき、または前項の請求後20日が経過しても委託者兼受益者が当該請求に係る金員の全部または一部を支払わず、かつ受託者が本信託契約第28条に規定される信託費用を支払うために立替払いを行ったときは、受託者は、受益者に対して通知をすることにより本信託契約を終了させることができる。

## 第7章 信託の終了

### 第31条 (信託の終了)

1. 本信託契約は、次の各号に掲げる事由が発生した場合には、終了する。
  - (1) 信託期間が終了した場合
  - (2) 信託不動産の全部が本信託契約第3章第15条に規定される信託不動産の処分または収用により換価されたことにより信託目的が達成された場合
2. 受託者は、下記事由により信託目的の達成または信託事務の遂行が不可能となった場合または本信託契約第30条第2項に規定される場合には、受益者に通知することによって、本信託契約を終了することができる。本項による終了の場合には、終了によって生じた損害等について受託者は一切の責任を負わない。
  - (1) 本信託契約第16条の規定に基づき、信託不動産の全部または一部が滅失または毀損し、信託不動産を継続使用することが不可能または著しく困難になったと客観的に認められる場合で、受託者が信託不動産に関して受益者に対して指図を求めたにもかかわらず、20日が経過しても指図がなされない場合。
  - (2) 受託者が本信託契約第12条の規定に基づき信託不動産の管理運用を行った結果、信託不動産の占有者、信託土地の隣接地の所有者、占有者またはその他第三者からクレーム、異議、不服、苦情の申出または損害賠償の請求等がなされ、以後の信託不動産の管理・運用業務の遂行が不可能または著しく困難になったと客観的に認められる場合。
  - (3) 受託者が本信託契約第30条第1項の規定に基づき請求を行い、当該請求後30日が経過したにもかかわらず委託者兼受益者が当該請求に係る金員の全部を支払わない場合。
  - (4) 本信託契約第5条に定める当初委託者の表明保証について、重大な誤りがあることが判明し、かかる違反の治癒が不可能または著しく困難であること等により、信託目的の達成または信託事務の遂行が客観的に不可能または著しく困難になったと受託者が合理的に認めた場合。
  - (5) 受益者が破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他の倒産手続開始の決定もしくは命令を受け、または客観的な事由に基づきその具体的なおそれのある場合。
  - (6) 本受益権または信託不動産に設定された担保権が実行された場合、ただし、本信託契約第23条第3項に基づき設定された質権が実行された結果、質権者が本受益権を確定的に取得する場合及びその他受託者の承諾に基づき受益権が譲渡される場合を除くものとする。
  - (7) マスターリース契約もしくはプロパティ・マネジメント契約が理由の如何を問わず終了し、またはマスターリース契約もしくはプロパティ・マネジメント契約に定める解除事由が発生し、受託者が受益者に対して新たなマスターリース契約またはプロパティ・マネジメント契約締結の指図を本信託契約第12条の規定に基づき求めたにもかかわらず、当該指図を求めてから30日を経過しても指図がなされないか、当該指図を求めてから60日を経過しても新たなマスターリース契約またはプロパティ・マネジメント契約が締結されていない場合。
  - (8) 受託者が受益者に対して本信託契約第12条第1項に基づき必要な指図を行うよう求めたにもかかわらず、60日を経過しても指図がなされず、信託目的の達成もしくは信託事務の遂行、または信託不動産の管理・運用が不可能もしくは著しく困難になったと受託者が判断した場合。
  - (9) 受益者が受託者に対して本信託契約第23条第1項に基づき本受益権譲渡の承諾を請求した場合で、受託者と受益者との協議が30日以内に調わなかった場合、または受託者と本受益権の譲受人との協議（本信託契約の変更、合意解除または信託報酬の変更にかかる協議を含むがこれに限られない。）が調わなかった場合。
  - (10) スキーム関係者（受託者の直接の契約当事者の他、転借人を含むテナントを含むがこれらに限定されない。）が反社会的勢力である（これらと密接な関連を有する場合を含む。）と受託者が合理的に判断した場合において、受託者が当該スキーム関係者が反社会的勢力であることを合理的な根拠を示した書面により受益者に通知し、当該スキーム関係者との関係の解消を受益者に要請したにもかかわらず、受益者が当該関係の解消に向けて、最大限可能な限り合理的な努力を行わない場合。
3. 前項の場合を除き、委託者、受益者または受託者が本信託契約に基づく義務を履行しなかった場合には、相手方当事者は、30日以内の期間を定めた催告をした上、当該期間内に義務が履行されなかったときは、義務違反者に対して通知することにより、本信託契約を終了することができる。委託者、受益者が義務を履行しなかったことにより終了された場合には、終了によって生じた損害等について受託者は一切責任を負わないものとする。
4. 委託者、受益者または受託者は、前三項その他本信託契約中に別途規定がある場合を除き、本信託契約を終了させることができない。
5. 第2項または第3項に基づき、本信託契約が終了する場合、または受益者と受託者の協議に基づき受託者が承諾した場合に限り、受益者は後任の受託者を選任したうえで受託者を解任し、本信託契約に定める受託者の一切の地位ならびに権利および

義務を後任の受託者に承継させることができる。この場合、受託者は受益者および後任の受託者との間で承継にかかる合意書を締結するものとし、別途受益者に任務終了通知を送付することを要しない。

6. 本信託が終了したときは、受託者は、最終計算に関し受益者の承認を得るものとする。この場合には、最終計算期前の収支計算は記載を省略することができる。

#### 第32条 (信託終了時における受益者による債務引受)

1. 本信託が終了した場合には、本信託契約第15条または第33条第2項により信託不動産が処分された場合を除き、受益者は、受託者が本信託終了時点において負担する敷金・保証金返還債務（もしあれば）を受託者から免責的に引き受け、受託者は当該債務を免れる。なお、受託者は当該手続きに協力するものとする。
2. 前項により受益者が敷金・保証金返還債務を債務引受することに伴い、受託者は、受益者に対し、信託財産から支払える限度で、債務引受の対価として当該敷金・保証金返還債務相当額の金員を支払う義務を負う。
3. 敷金・保証金返還債務の債権者から信託終了後に敷金・保証金に係る訴訟その他の裁判手続きが提起されたときは、受益者は自らの費用と責任でこれを解決する義務を負う。受益者は、敷金・保証金返還債務について生じた紛争により受託者に生じた損害および費用について賠償する責任を負うものとする。但し、受託者の責に帰すべき事由による場合はこの限りではない。
4. 本信託が終了した場合、受益者は規約等における受託者の地位を承継するものとする。

#### 第33条 (信託終了時における信託財産の交付)

1. 本信託が終了した場合には、受託者は、受益者の承認を得た上で、受益者に対し、次の各号に定めるとおり信託財産を交付する。
  - (1) 信託財産が不動産である場合、受託者は、当該不動産を現状有姿にて引き渡し、信託登記の抹消および受益者に対する共有持分移転登記を行う。かかる費用は信託財産から支払われる。
  - (2) 信託財産が金銭である場合には、次の各号に規定する順序の支払いを全て行った後の残額を受益者に交付する。
    - ① 信託費用
    - ② 信託報酬
    - ③ 本信託契約第32条に規定される受益者への債務引受の対価
2. 前項にかかわらず、受益者が、信託終了時において信託財産に帰属する金銭により前項第(2)号に掲げる各債務の全てを支弁することができず、または受託者が本信託契約終了後も本信託契約に基づく金銭債務を負担する場合には、受託者は、①受益者に対して不足額を本信託契約第4条に準じて追加信託するように求めるか、または②受託者が一般に相当と判断する方法および価格によって信託財産を換価して、前項(2)号に掲げる各債務を支弁する。この場合、①または②のいずれかが実行され前項(2)号に掲げる各債務の全ての支払が行われるまでの間、受託者は、未払の金銭債務と同額の信託財産の交付を留保する。
3. 本信託契約が終了した場合であっても、第1項第(1)号に基づく信託不動産の現物交付が終了するまでは、信託不動産の共有持分は受託者に帰属する。
4. 本条の手続きに要する費用は受益者の負担とする。
5. 本信託契約においては、本条に基づく交付の外、元本交付は行わないものとする。

## 第8章 雑 則

#### 第34条 (秘密保持義務)

1. 当初委託者、受託者、受益者および指図代理人は、(1)適用法令もしくは行政官庁の命令・指示あるいは金融商品取引所の諸規則に基づき必要とされる場合、(2)各当事者の弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士その他の専門家、マスターレッスン、プロパティ・マネージャー、さらに受益者においては質権者および投資家に対して、必要な限度において開示する場合を除き、本信託契約に基づきまたは本信託契約に関連して得た相手方当事者に関する情報（信託不動産に関する情報を含む。）を各当事者の承諾なく第三者に開示しないものとし、かつ、本信託契約の目的以外のために使用しないものとする。ただし、(1)本信託契約締結時点において既に公知となっていた情報、(2)本信託契約締結後に当事者の義務違反によらずして公知となった情報、(3)本信託契約締結後に当事者が自ら取得した情報、(4)本信託契約締結後に正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報については、この限りではない。
2. 前項の規定は、本信託契約終了後も効力を有するものとする。

#### 第35条 (端数計算)

本信託契約に係る計算において1円未満の端数を生じる場合には、特段の定めがない限り、これを切り捨てる。

第36条 (届出事項)

1. 委託者、受益者および指図代理人その他本信託契約の関係者は、その使用印鑑をあらかじめ受託者に届け出るものとする。
2. 受託者は、受領証その他の書類に押印された印影を前項の届出印鑑と相当の注意をもって照合し相違ないものと認めて信託財産の交付その他の処理をした場合には、事情の如何にかかわらず、それによって生じた一切の損害についてその責任を負わない。
3. 受益者およびその承継人は、次の各号に掲げる場合には、遅滞なくその事実を書面によって受託者に届出の上、所定の手続きをとらなければならない。
  - (1) 本信託契約書、または届出印章を喪失したとき。
  - (2) 委託者、受益者もしくはその代表者または代理人の住所、氏名、商号、組織もしくは行為能力に変更が生じたとき、死亡したときまたは届出印鑑を変更しようとするとき。
  - (3) その他本信託契約に関し、重要と認められる事項が生じたとき。
4. 受託者は、前項の届出が遅れたため生じた一切の損害について、その責任を負わない。
5. 第3項の届出を怠ったため、受託者からなされた通知等が延着しまたは到着しなかった場合には、通常到達すべきときに到達したものとみなし、委託者、受益者およびこれらの承継人は異議を述べない。

第37条 (資料閲覧等)

受益者は、第5章第25条第1項に定める決算報告書の作成に欠くことのできない情報その他の信託に関する重要な情報および受益者以外の者の利益を害するおそれのない情報以外の情報について、閲覧または謄写の請求をすることができない。

第38条 (印紙税の負担)

本信託契約に課税される印紙税は、当初委託者および受託者が、それぞれその保有する分につき、これを負担する。

第39条 (金融商品販売法)

本信託契約に関し、当初委託者はその契約内容およびリスクを既に十分に理解しており、「金融商品の販売等に関する法律」第3条第1項に定める「重要事項」について説明を要しないものとする。

第40条 (本人確認書類)

本信託契約に関し、委託者、受益者および指図代理人ならびにこれらの承継人となる者は、受託者に対して「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に基づき、本人確認のために受託者が合理的に提示を求め、および写しの提出を要求した書類(運転免許証またはパスポートを含むがこれらに限定されない。)を提示および交付しなければならない。

第41条 (受託者による公告)

受託者が公告を行う場合には、●●新聞への掲載によりこれを行うものとする。

第42条 (準拠法および合意管轄)

1. 本信託契約に関する準拠法は、日本法とする。
2. 本信託契約に関して生じた訴訟その他の紛争については、法律に専属管轄の定めがある場合を除き、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第43条 (契約の変更)

本信託契約は、受託者および受益者の合意がなされた場合に限り変更することができる。ただし、当初委託者の権利義務について、当初委託者の不利益に変更する場合には、当初委託者の同意を要するものとする。

第44条 (特約事項)

受託者は、信託事務の処理に関し、本信託契約の他、プロジェクト契約上の特約事項に従うものとする。

第45条 (定めのない事項)

前条の他、信託事務の処理に関し、本信託契約に別段の定めがない事項については、関係法令に従い、受益者および受託者が、互いに誠意をもって協議する。

<条文以上>

本信託契約を証するため正本2通を作成し、当初委託者及び受託者が各1通を保有する。

平成21年 6月30日

(当初委託者)

東京都 区 丁目 番 号

●●不動産株式会社

取締役社長

(受託者)

東京都●●区●●丁目●番●号

●●信託銀行株式会社

支配人

SAMPLE

## 定 義 集

1. 委託者 当初委託者が受益権を譲渡するときまでは当初委託者を、また、受益権が譲渡された後は当初委託者から本信託契約上の委託者の地位を承継した受益権譲受人を、以後本信託契約第23条の規定に基づき受益権が譲渡された場合には、譲渡後の受益者をいう。
2. 営業日 土曜、日曜、国民の祝日および法令等により日本において銀行が休業することが認められ、または休業することが義務付けられている日、以外の日をいう。
3. 価値減損有害物質 所有、使用、改良（建物の改装、改修、改築または取壊しを含むが、これらには限定されない。）または譲渡が行われる場合に、当該物質に関して日本国の法令上適用ある規制を遵守しまたは日本国の法令上負担する責任を回避するために、費用、義務または何らかの制限を負うこととなると合理的に予想することのできる物質（アスベストまたはアスベストを含む物質、PCB（ポリ塩化ビフェニル）またはPCB（ポリ塩化ビフェニル）を含む物質または備品、放射性物質、ダイオキシン、油汚染を含むが、これらに限られない。）をいう。
4. 禁止有害物質 日本国の法令上、その使用が禁止、制限その他の方法により規制されている物質をいう。
5. 計算期間 各計算期日の翌日（その日を含む。）から、その後に最初に到来する計算期日（その日を含む。）までの期間をいう。ただし、最初の計算期間は、平成21年●月●日（その日を含む。）から平成21年●月●日（その日を含む。）までとする。
6. 計算期日 本信託期間中の毎年●月、●月、●月および●月の各末日ならびに信託終了日をいう。ただし、初回は平成21年●月末日とする。
7. 現行エンドテナント 現行賃貸借契約における賃借人をいう。
8. 現行賃貸借契約 別紙4 承継契約等一覧に記載された賃貸借契約をいう。  
なお、各現行賃貸借契約に基づく敷金・保証金金額の総額は金●円である。
9. 指図代理人 本信託契約第20条第2項に基づき受託者の承諾を得て選任され、受益者の指図権の行使を代理し、受益者を代理して本信託契約における承認、承諾、協議を行う代理人をいう。
10. 産業廃棄物 廃棄物の処理及び清掃に関する法律において産業廃棄物と定義されるものをいう。
11. 敷金・保証金返還債務 現行賃貸借契約に基づく現行エンドテナントに対する敷金・保証金返還債務、新規賃貸借契約に基づく新規テナントに対する敷金・保証金返還債務その他の信託不動産に関する敷金・保証金返還債務をいう。
12. 質権者 第一順位質権者及び第二順位質権者を個別に又は総称していう。
13. 新規エンドテナント 新規賃貸借契約における賃借人をいう。

14. 新規賃貸借契約	信託設定日以降、マスターレシーがマスターリース契約に基づき新規エンドテナントと締結する賃貸借契約をいう。
15. 信託設定日	本信託期間の初日をいう。
16. 信託収益	本信託契約第 24 条第 3 項に規定する収益をいう。
17. 信託建物	別紙 2 信託不動産の表示に記載された一棟の建物 (附属建物を含む。) をいう。
18. 信託土地	別紙 2 に記載された土地をいう。
19. 信託費用	本信託契約第 28 条第 1 項に規定する費用をいう。
20. 信託不動産	信託土地、信託建物ならびにこれらに付帯する設備、構築物その他一切の権利の総称をいう。
21. 信託不動産管理・運用業務	信託不動産に係る賃借人の募集、賃貸借契約の締結、賃貸借契約および賃借人の管理ならびに信託不動産の保守管理および修繕に関する業務をいう。
22. 信託報酬	本信託契約第 29 条に規定する信託報酬をいう。
23. 受益権譲受人	当初委託者から本受益権を譲り受ける地方証券化・プロパティ合同会社をいう。
24. 受託者	●●信託銀行株式会社をいう。
25. 第一順位質権者	株式会社●●銀行、株式会社●銀行をいう。
26. 第二順位質権者	●●株式会社をいう。
27. 積立金	本信託契約第 26 条に定める固都税積立金、修繕積立金、保険料積立金、その他積立金を総称していう。
28. テナント	現行エンドテナントまたは新規エンドテナントをいう。
29. 特定有害物質	土壌汚染対策法において特定有害物質と定義されるものをいう。
30. 特別管理産業廃棄物	廃棄物の処理及び清掃に関する法律において特別管理産業廃棄物と定義されるものをいう。
31. 反社会的勢力	下記のいずれかに該当する者または団体 (その構成団体の構成員を含む) <ul style="list-style-type: none"> <li>① 集团的または常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体に属している者およびこれらの者と取引のある者</li> <li>② 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体に属している者およびこれらの者と取引のある者、その他これらに類する団体に属している者およびこれらの者と取引のある者</li> <li>③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 5 項に定義される性風俗関連特殊営業を行う者もしくは同法律第 2 条第 1 項に定義される風俗営業を行う者およびこれらのために貸室等を利用しようとする者</li> <li>④ 公序良俗に反する団体の関係先</li> <li>⑤ 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に定める犯罪収益等隠匿および犯罪収益等收受を行いまたは行っている疑いのある者およびこれらの者と取引のある者</li> <li>⑥ 貸金業法第 24 条第 3 項に定義される取立て制限者、またはこれらに類</li> </ul>

	<p>する者</p> <p>⑦ 信託不動産において有害物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、またはその他の処分もしくは処理をする可能性のある者（ただし正規の廃棄物処理業者として適法かつ適切に廃棄物を処分または処理している者は除く。）</p> <p>⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員もしくはこれらの関係者</p>
32. プロパティ・マネージャー	<p>本信託契約第 12 条第 3 項により、受託者がプロパティ・マネジメント契約に基づき信託不動産管理・運用業務を委託する者をいい、本信託設定日におけるプロパティ・マネージャーは下記の者とする。</p> <p>東京都千代田区 丁目 番 号</p> <p>●●不動産株式会社</p>
33. プロパティ・マネジメント契約	<p>本信託契約第 12 条に基づく受託者、●●不動産株式会社及び●●不動産投資顧問株式会社との 2009 年 6 月 30 日付マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約書（その後の変更を含む。）のうち、信託不動産管理・運用業務に関する委託契約をいう。</p>
34. 本件受益権売買契約	<p>当初委託者と受益権譲受人との間の平成 21 年 6 月 30 日付信託受益権売買契約（地方物件 A）をいう。</p>
35. 本件不動産調査概要書	<p>別紙 3 不動産調査概要書をいう。</p>
36. 本信託	<p>本信託契約に基づき設定された信託をいう。</p>
37. 本信託期間	<p>平成 21 年 6 月 30 日から平成 25 年 6 月 30 日までをいう。ただし、本信託契約第 3 条により信託期間が延長された場合には延長された期間の期日までとし、また、本信託契約第 31 条第 1 項第 2 号又は同条第 2 項若しくは第 3 項により本信託契約が終了する場合には、当該号に定められた事由が発生した日までとする。</p>
38. 本受益権	<p>本信託契約に基づく受益権をいう。</p>
39. マスターリース契約	<p>平成 21 年 6 月 30 日付で受託者、●●不動産株式会社及び●●不動産投資顧問株式会社間で締結されるマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約書（その後の変更を含む。）のうち、プロパティ・マネジメント契約以外の部分をいう。</p>
40. マスターレシー	<p>受託者からマスターリース契約に基づき信託不動産を賃借する●●不動産株式会社をいう。</p>
	以 上

(別紙2)

信託不動産の表示

1. 信託土地 (登記簿表示)

所在地番  
地目 宅地  
地積  $m^2$   
持分

所在地番  
地目 宅地  
地積  $m^2$   
持分

所在地番  
地目 宅地  
地積  $m^2$   
持分

2. 信託建物 (登記簿表示)

所在地  
建物の名称  
構造  
床面積

3. 信託不動産の価額の設定根拠

受託者が引き受ける信託財産の価額の設定根拠は、本件受益権売買契約に基づく本受益権の譲渡価額とする。

以上

不動産調査概要書  (添付のとおり)	(別紙3)
--------------------------	-------

SAMPLE

<p>承継契約等一覧</p> <p>(添付のとおり)</p>	<p>(別紙4)</p>
--------------------------------	--------------

SAMPLE

<p>承継確認書（様式）</p> <p>（添付のとおり）</p>	<p>（別紙5）</p>
----------------------------------	--------------

SAMPLE

(別紙6)

損害保険の付保内容

1. 火災保険

2. 施設賠償責任保険

SAMPLE